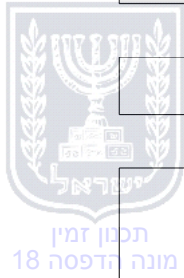


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0314542

מי/500/ז'- שינוי פריסת ייעוד הקרקע במגרש 37 בנטף



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את פריסת ייעודי הקרקע למגורים ואת השטח החקלאי בחלקה מס' 48 בגוש 29882 בנטף, זאת מבלי לערוך שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד ובכלל זכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מי/500/ז' - שינוי פריסת ייעוד הקרקע במגרש 37 בנטף

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

151-0314542

מספר התכנית

4.554 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	206509
קואורדינאטה Y	637860
מגרש מס' 37 בנטף	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נטף

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	48	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



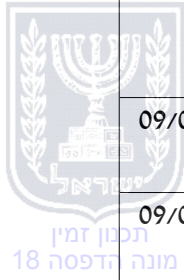
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 1 / 11	אישור ע"פ תמ"מ	אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות התמ"מ	3648		09/04/1989
מי/ 500 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה.	7281	7677	09/06/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חני ליבנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חני ליבנה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	16/12/2015	חני ליבנה	16/12/2015	טבלת המפרטת שטחים בהתאם לייעודי הקרקע במצב המאושר ובמצב המוצע.	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/08/2016	חני ליבנה	15/09/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואזורים	פרטי	חני ליבנה			נטף	(1)	37	054-7724738	153-2-5340047	hlivne@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משעול המרווה 37.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חני ליבנה		פרטית	נטף	(1)	37	02-5340047	153-2-5340047 7	hlivne@gmail.com

(1) כתובת: משעול המרווה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואזורים	עורך ראשי	חני ליבנה		תכנון ערים, סביבה וממ"ג	נטף	(1)	37	054-7724738	153-2-5340047	hlivne@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (2)	4	08-6288027		Elka- ltd@internet- zahav.net.il

(1) כתובת: משעול המרווה, 37.

(2) כתובת: ת.ד. 3381.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי באופן הפריסה של שטחי המגורים ושל השטח החקלאי מבלי שיהיה שינוי בשטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע ובס"כ זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי בדבר גודל ופריסת שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין מבלי לשנות את השטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע.

2.2.2 קביעת קווי בנין.

2.2.3 קביעת הוראות, הנחיות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

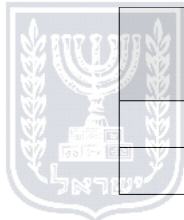


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

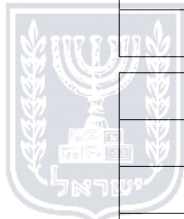
4.554

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	440			440	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	37A, 37B	זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	37C
קרקע חקלאית	37C	מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	37A
		מבנה להריסה	קרקע חקלאית	37C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

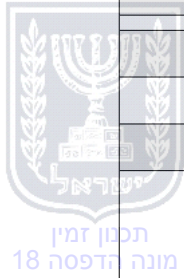
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'	1,600	35.13
חקלאי מיוחד	2,554.21	56.09
מגורים	400	8.78
סה"כ	4,554.21	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,999.79	43.91
קרקע חקלאית	2,554.42	56.09
סה"כ	4,554.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים עפ"י תכנית מי/500/ה, ייעוד אזור חקלאי ב'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות הבינוי יהיו עפ"י תכנית מי/500/ה, ייעוד אזור חקלאי ב'.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מי/500/ה, ייעוד אזור חקלאי מיוחד (סעיף 5.4.1).
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב זיקת ההנאה למעבר כלי רכב לבעלי החלקה בלבד.
ב	פעילות חקלאית
	פעילות חקלאית מותרת בהתאם לתכנית מי/500/ה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות				עיקרי שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	1 (1)	30	320	50	50	220	1090	37A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	9 (6)	1 (5)	30	320	50	50	220	910.39	37B	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(7) 2	4 (2)						15	2553.81	37C	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן לנייד יחידות דיור בין מגרשי המגורים (37A, 37B) ובתנאי שסי"כ יחידות הדיור לא יעלה על 2.
- ניתן לנייד שטחי בניה בין יחיד ובלבד ששטח עיקרי ליחידה לא יעלה על 300 מ"ר.
- ניתן לנייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- במגרש מגורים בישוב כפרי מותר מחסן בגודל 10 מ"ר ובגובה של עד 2.4 מ'. קווי הבנין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל מינימום.
- (2) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: עפ"י תכנית מי/500/ה.
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) הערך מתיחס ל מינימום.
- (6) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: עפ"י תכנית מי/500/ה.
- (7) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר, אם יהיו, לאתר מוסדר ומאושר. ב. תנאי להיתר בניה ליחידות דיור חדשות יהיה תחילת ביצוע המט"ש. לכלל היחידות: השתלבות בפתרון הביוב הכולל של הישוב עפ"י תכנית שאושרה ע"י משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. הריסת כל המבנים הבלתי חוקיים של מבקש ההיתר שאינם תואמים את התכנון יהיה תנאי למתן היתר ו/או חפירה ראשונה בתחום המגרש, לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית. ד. הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 250 : 1 לכלל תא השטח המיועד לפיתוח, הכולל העמדת המבנים, חומרי הגמר, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים וחזיתות, פירוט קירות תומכים, חניות, ביוב, מי נגר וכדומה. ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומעמודי חשמל. ו. הכנת סקר עצים בכל תחום תא השטח המיועד לפיתוח בהתאם לחוק ולהנחיות העדכניות.</p>	
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהייה בתחומי החלקה ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן ההיתר הבניה. הוראות הבינוי לחניה מקורה יהיו בהתאם למי/500/ה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>א. פיתוח תשתיות לשימוש החלקה יותר בכל ייעודי השטח בתכנית. ב. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית הקיימת במקום ובאישור מחלקת המים במועצה בדבר חיבור לרשת המים. ג. קווי החשמל והתקשורת המשרתים את החלקה יהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים. ד. תותר התקנת אנטנות לקליטת שידורי לוויין טלוויזיה בכל מבנה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הערות לטבלת הזכויות</p> <p>תכנית זו אינה פוגעת בשימוש שהותר כדין טרם אישורה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית או הועדה המחוזית לפי סמכותה עפ"י כל דין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים בוגרים ללא אישור פקיד היערות, למעט עצים המותרים לכריתה ללא רישיון ובהתאם לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 כתב שיפוי</p> <p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.8</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ללא שלביות וללא מגבלת זמן מימוש.





טבלת שטחים

לתכנית מס' 151-0314542

פרטי המגרש המוצע					פרטי המגרש הקיים					נתוני המקרקעין						
ייעוד במגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה (במ"ר)	מס' תא שטח	מס"ד	ייעוד קרקע	חלקים במגרש (באחוזים)	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שטח (במ"ר)	שם בעלים הרשום	שטח חלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס מגרש	שטח חלקה רשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס"ד	
מגורים בישוב כפרי	24	1,090	37A	1	חקלאי ב'	44	100	2,000	ליבנה חנה	4,554	37	4,554	48	29882	1	
מגורים בישוב כפרי	20	910	37B	2		חקלאי	56	100	2,554							ליבנה חנה
קרקע חקלאית	56	2,554	37C	3												
	100	4,554		סה"כ		100		4,554	סה"כ							

